

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 76
Telefax 031 633 76 25

Unser Zeichen: 26.11 - 17.23 FRL/kna Bern, 21. August 2018
Ihr Zeichen:

DIE JUSTIZ-, GEMEINDE- UND KIRCHENDIREKTION DES KANTONS BERN



hat in der Disziplinarsache gegen

Notar A.

und

Notarin B.

beide

betreffend

allfällige Berufspflichtverletzungen

(Meldung der Revisionskommission des Verbands bernischer Notare vom 29. März 2017 sowie
Meldung der Steuerverwaltung des Kantons Bern vom 11. April 2017)

erwogen:

1.

1.1 Mit Eingabe vom 29. März 2017 reichte der Hauptrevisor namens und im Auftrag der Revisionskommission des Verbands bernischer Notare (nachfolgend: Revko VbN) bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (nachfolgend: JGK) eine Anzeige

gegen Notar A. und gegen Notarin B. wegen des Verdachts des Verstosses gegen Notariatsvorschriften ein. Der Hauptrevisor meldete der JGK folgenden Sachverhalt:

Anlässlich der Nachrevision vom 1. Dezember 2016 im Büro A. und Partner Notare sei auch die von den Notaren beherrschte A. Verwaltungen AG geprüft worden. Dabei hätten die Revisoren festgestellt, dass in drei Fällen Liegenschaften vermittelt worden seien, wofür Entschädigungen vereinbart respektive bezogen worden seien, die als Provisionen verstanden werden könnten.

Im ersten Fall, in welchem die Erbengemeinschaft C. Auftraggeberin gewesen sei, sei gemäss Verkaufsauftrag eine Honorarpauschale von 1.95% des Kaufpreises vereinbart worden. Diese Pauschale wäre bei Abschluss des Kaufvertrages fällig gewesen, und zwar unabhängig davon, ob der Verkauf an einen von der Beauftragten vermittelten Käufer oder an einen Drittkäufer erfolge. Bei einem angenommenen Verkaufserlös von CHF 3'500'000.00 hätte somit eine Honorarpauschale von CHF 68'250.00 resultiert. Für den Fall der Kündigung durch die Auftraggeberin oder den Fall, dass infolge Verschulden der Auftraggeberin oder aus Gründen, die die Beauftragte nicht zu vertreten habe, kein Abschluss zustande komme, sei eine Aufwandentschädigung von CHF 250.00 pro Stunde vereinbart worden. Gemäss Ausführungen der Notare habe die Auftraggeberin von einem Verkauf Abstand genommen, obwohl die Beauftragte einen valablen Käufer vermittelt habe. Den Revisoren seien die Leistungserfassung und die Rechnung (ca. CHF 30'000.00) vorgelegt worden. In der Buchhaltung seien indessen nur die Auslagen von CHF 331.00 erfasst worden, da die Honorarrechnung von der Auftraggeberin bestritten worden sei.

Im zweiten Fall, in welchem Herr D. Auftraggeber gewesen sei, sei gemäss Verkaufsvereinbarung bei einem angenommenen Verkaufserlös von CHF 380'000.00 eine Pauschalentschädigung von CHF 18'700.00 vereinbart worden. Diese Pauschalentschädigung sei bei Abschluss des Kaufvertrages fällig gewesen. Sollte der Auftraggeber nach Vorliegen einer Kaufzusage und der entsprechenden Finanzierungsbestätigung vom Verkauf zurücktreten, wären 80% der vorgenannten Pauschale geschuldet gewesen. Für den Fall, dass die Beauftragte keinen Käufer gefunden hätte, habe sich keine explizite Regelung gefunden. Der Betrag von CHF 18'700.00 sei als Ertrag verbucht. Eine detaillierte Leistungserfassung bestehe nach Angaben der Notare nicht, könne aber auf Verlangen der Klientschaft erstellt werden.

Im dritten Fall, in welchem Frau E. Auftraggeberin gewesen sei, sei die gleiche Regelung wie im Fall von Herrn D. vereinbart worden, wobei eine Pauschalentschädigung von CHF 19'800.00 abgemacht worden sei. Als Ertrag seien CHF 21'384.00 (CHF 19'800.00 plus 8% MWST) verbucht worden.

Nach Ansicht der Revko VbN würden die Notare A. und B. gegen Ziffer 3 Bst. c i.V.m. Bst. g des Kreisschreibens der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion an die im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragenen Notarinnen und Notare über den Liegenschaftshandel, die Liegenschaftsvermittlung und die Liegenschaftsverwaltung vom 20. Dezember 2012 (nachfolgend: Kreisschreiben) verstossen.

1.2 Mit Schreiben vom 11. April 2017 teilte die Steuerverwaltung des Kantons Bern der JGK mit, dass ihr im Rahmen der Veranlagung eine Honorarrechnung der A. Verwaltungen AG aufgefallen sei, welche nahelege, dass Notar A. und Notarin B. eine mit dem Notariat unvereinbare Liegenschaftsvermittlung vorgenommen hätten. Die Steuerverwaltung reichte der JGK die Rechnung der A. Verwaltungen AG vom 5. November 2015 ein, mit welcher die A. Verwaltungen AG von der Erbengemeinschaft der Frau F. für die Verkaufsbemühungen betreffend eine Stockwerkeinheit eine einmalige Abschlusspauschale von CHF 18'700.00 verlangte.

1.3 Mit Verfügung vom 21. April 2017 teilte das bei der JGK zuständige Amt für Betriebswirtschaft und Aufsicht (nachfolgend: ABA) Notar A. und Notarin B. mit, dass das gegen sie mit Meldung der Revko VbN vom 29. März 2017 angehobene Verfahren auf den von der Steuerverwaltung des Kantons Bern gemeldeten Fall betreffend die Erbengemeinschaft von Frau F. ausgedehnt werde.

1.4 Mit Eingabe vom 30. Juni 2017 nahmen die Notare zur Meldung der Revko VbN vom 29. März 2017 sowie zur Meldung der Steuerverwaltung des Kantons Bern vom 11. April 2017 Stellung und bestritten in den vier gemeldeten Fällen von angeblicher Liegenschaftsvermittlung das Vorliegen einer Unvereinbarkeit der Mandatsabwicklung mit dem Kreisschreiben.

Die Notare führten zur gelegentlichen Liegenschaftsvermittlung bzw. zum Ausübenlassen einer unvereinbaren Tätigkeit durch Dritte Folgendes aus: In den gemeldeten Fällen sei der jeweilige Auftrag nicht durch die Notare selbst, sondern auf fremde Rechnung durch einen Dritten, nämlich die A. Verwaltungen AG, ausgeführt worden. Die beurkundende Notarin halte an der A. Verwaltungen AG eine einzige Aktie und verfüge über keine Zeichnungsberechtigung oder Organstellung. Demzufolge sei diese Gesellschaft selbstredend weder durch die Notarin massgeblich beeinflusst noch von ihr beherrscht. Die Notarin sei infolgedessen weder in unzulässiger Weise beteiligt (keine Beteiligung von mehr als einem Drittel des Gesellschaftskapitals oder der Stimmen in der Generalversammlung) noch wirke sie in unzulässiger Weise mit (keine rechtliche oder faktische Organ- und Geschäftsführungsfunktion). Aus Sicht der Notare liege in den vorliegenden Fällen schon allein deshalb keine unvereinbare Tätigkeit der Notarin B. vor.

Weiter gelte eine Tätigkeit, ein Geschäft dann als unvereinbar mit der Ausübung des Notariatsberufs, wenn die Tätigkeit durch Dritte wie Verwandte ausgeübt werde. Im vorliegenden Fall habe der Bruder der beurkundenden Notarin, Herr G., welcher als einziger über das im Handelsregister eingetragene Zeichnungsrecht bei der A. Verwaltungen AG verfüge, die Tätigkeit ausgeübt. Ein unzulässiges Ausübenlassen setze jedoch voraus, dass der Notar auf den Dritten Einfluss ausübe und am Geschäft ein Interesse habe. Nicht zuzurechnen seien dem Notar die Tätigkeiten eines Dritten, die dieser in völliger und sichtbarer Unabhängigkeit vom Notar ausübe. Hierbei würden die bisherigen Tätigkeiten des Dritten, seine Berufsbildung und sein Fachwissen Anhaltspunkte für die unabhängige Ausübung bilden. Herr G. habe die Weiterbildung zum Master of Advanced Studies UZH in Real Estate absolviert. Er übe seine Tätigkeit in der A. Verwaltungen AG völlig unabhängig, eigenständig und auf eigene Rechnung aus. Die A. Verwaltungen AG führe eine eigene Buchhaltung und bewirtschafte hauptsächlich Mehrfamilienhäuser im Auftrag

ihrer Kunden. Da sie am wirtschaftlichen Ergebnis der AG nicht beteiligt sei, habe sie an der Geschäftsführung ihres Bruders weder ein wirtschaftliches Interesse noch übe sie irgendeinen Einfluss auf dessen Berufsausübung aus. Ihr Bruder handle völlig unabhängig und einzig im Interesse der Klientschaft. Aus diesen Gründen werde ein unzulässiges Ausübenlassen einer unvereinbaren Tätigkeit durch den Bruder vollumfänglich bestritten.

Sollte wider Erwarten dennoch das Ausübenlassen einer unvereinbaren Tätigkeit durch einen Dritten bejaht werden, führten die Notare zur gewerbsmässigen Liegenschaftsvermittlung Folgendes aus: Die genannten Fälle hätten sich auf Eigeninitiative der jeweiligen Auftraggeber gestützt auf langjährige Kundenbeziehungen ergeben. Tatsächlich bestehe jeweils ein Zusammenhang mit der haupt- oder nebenberuflichen Tätigkeit der Notarin. So seien beispielsweise in den Fällen C. und F. die erbrechtlichen Fragen der Familien durch die Notarin geregelt worden. Die A. Verwaltungen AG biete sich weder auf der Homepage, noch über den im Handelsregister eingetragenen Zweck, noch in anderer Weise als Liegenschaftsvermittlerin an. Sie trete in keiner Art und Weise nach aussen hin als Liegenschaftsvermittlerin in Erscheinung. Die Mandatsabwicklungen würden sowohl der Regelmässigkeit als auch der Systematik und Planmässigkeit entbehren. Die Häufung von vier Mandaten innerhalb zweier Jahre sei aussergewöhnlich und stelle eine reine Zufälligkeit dar. Das Vorliegen einer gewerbsmässigen Liegenschaftsvermittlung werde infolgedessen vollumfänglich bestritten.

Zur Liegenschaftsvermittlung gegen Provision führten die Notare aus, es seien mit den jeweiligen Auftraggebern gemäss Kreisschreiben zulässige Honorare vereinbart worden und ein vom Kaufpreis unabhängiges (ausgenommen Fall C.), ebenfalls gemäss Kreisschreiben zulässiges Kostendach festgelegt worden. Dies ergebe sich aus der jeweiligen Bezeichnung "Abschlusspauschalen bzw. pauschalisierte Aufwandentschädigung". Diese Honorare würden sich nach dem gebotenen Zeitaufwand und einem angemessenen Stundenansatz ergeben. Der im Übrigen branchenübliche angewandte Honoraransatz von CHF 250.00 pro Stunde ergebe beispielsweise im Fall D. gerundet 75 Stunden, was einem Aufwand von gerundet neun Tagen entspreche. In diesem Fall habe es nachweislich 11 separate Einzelbesichtigungen und vier separate Einzelbesprechungen vor Ort gegeben; die übrigen 30 Stunden würden sich aus diversen Telefonaten mit der Eigentümerschaft, Behörden und Interessenten, aus sämtlicher Korrespondenz sowie aus der Erstellung der Verkaufsdokumentation ergeben. Dieser entstandene Aufwand sei für den Kunden jederzeit nachvollziehbar gewesen. Der einzige der vier Fälle, in welchem es nicht zum Verkauf gekommen sei, sei der Fall C. gewesen. In diesem Fall sei, entsprechend dem von den Parteien unterzeichneten Verkaufsauftrag, gemäss den Vorgaben des Kreisschreibens, ein Honorar nach Aufwand (CHF 250.00 pro Stunde) in Rechnung gestellt worden. Es sei somit in jedem Fall faktisch ein nicht erfolgsabhängiges Honorar (angemessener Stundenansatz von CHF 250.00 als Basis) nach Zeitaufwand geschuldet gewesen. Dies sei gestützt auf das in Frage stehende Kreisschreiben zulässig. Das Vorliegen einer unzulässigen Liegenschaftsvermittlung gegen Provision werde vollumfänglich bestritten.

Die Notare hielten sodann fest, dass sämtliche Tatbestandselemente der gelegentlichen und infolgedessen mit dem Notariat vereinbaren Liegenschaftsvermittlung gemäss Kreisschreiben zweifelsfrei gegeben seien. Das Vorliegen einer unvereinbaren Tätigkeit werde vollumfänglich bestritten.

Schliesslich führten die Notare hinsichtlich der Beurkundung der Kaufverträge aus, dass sämtliche Verträge auf ausdrücklichen Wunsch der jeweiligen Käuferschaft durch Notarin B. beurkundet worden seien. Die Notarin habe die Käuferschaft über die Möglichkeit die Beurkundung durch einen anderen Notar vornehmen zu lassen aufgeklärt. Die Käufer seien faktisch jederzeit frei gewesen einen anderen Notar zu wählen. Nachweislich sei in keinem Fall Druck ausgeübt worden, dass A. Verwaltungen AG mit dem Verkauf beauftragt oder das Geschäft bei A. und Partner Notare beurkundet werden solle. So habe namentlich keine entsprechende Verpflichtung in einer Verkaufsdokumentation oder ähnlichem bestanden. Wo eine Doppelrolle bestanden habe, so beispielsweise im Fall C., habe die Notarin die Vertragsverhandlungen nachweislich nicht partiell geführt, sondern ausdrücklich die Interessen beider Parteien vertreten. Die Käuferschaft H. (Fall D.) habe ausdrücklich Notarin B. gewünscht, da sie der französischen Sprache mächtig sei und Notarin B. in der Lage gewesen sei, den Vertrag zweisprachig zu erstellen und zu beurkunden. Durch den zweisprachigen Vertrag seien die Interessen beider Parteien gleichermaßen gewahrt gewesen und die Neutralität der Notarin gegeben gewesen. Im Fall F. habe die Käuferin die Notarin ebenfalls ausdrücklich gewünscht. Die Neutralität der Notarin sei gegeben gewesen, da in diesem Fall schliesslich das im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrecht ausgeübt worden sei. Sodann habe die Käuferschaft J. im Fall E. ausdrücklich Notarin B. gewünscht.

1.5 Mit Schreiben vom 7. Juli 2017 ersuchte das ABA die Notare A. und B. um Zustellung von Kopien der Kaufverträge, welche Notarin B. in den Fällen E., F. und D. nach erfolgreicher Vermittlung der Liegenschaften öffentlich beurkundet hat. Zudem wurden die Notare darum gebeten, ihre Stellungnahme vom 30. Juni 2017 mit Zeiterfassungen betreffend die Vermittlungstätigkeiten zu ergänzen, falls solche vorliegen sollten.

1.6 Mit Schreiben vom 18. August 2017 reichten die Notare die drei vom ABA verlangten Kaufverträge (E., F., D.) mit den jeweiligen Zeiterfassungen ein.

1.7 Mit Schreiben vom 23. August 2017 schloss das ABA den Schriftenwechsel. Über die Frage, ob eine disziplinarrechtliche Sanktion gegen die Notare angezeigt sei, wurde Notar A. und Notarin B. ein Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in Aussicht gestellt.

2.

Gemäss Art. 38 Abs. 2 Bst. c i.V.m. Art. 1 des Notariatsgesetzes vom 22. November 2005 (NG; BSG 169.11) ist die JGK zuständig für die Durchführung von Disziplinarverfahren, die sich gegen im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragene Notare richten. Sie wird dabei gestützt auf Art. 46 Abs. 1 NG entweder von Amtes wegen oder auf Anzeige hin tätig. In Ermangelung spezialrechtlicher Verfahrensvorschriften richtet sich die Durchführung des Disziplinarverfahrens

nach den Regeln des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG; BSG 155.21).

Die JGK ist im Rahmen der ihr obliegenden polizeilichen Aufsicht über die Notare verpflichtet, einer Anzeige nachzugehen, die erforderlichen Untersuchungen einzuleiten und im Bedarfsfall auch die erforderlichen Massnahmen anzuordnen (vgl. hierzu JACOBI, N. 13 zu Art. 39 NG, in: Kommentar zum Notariatsrecht des Kantons Bern, Prof. Dr. Stephan Wolf [Hrsg.], Bern 2009 [zit.: KNB], mit weiterführenden Hinweisen).

3.

3.1 Die Revko VbN und die Steuerverwaltung des Kantons Bern meldeten der JGK insgesamt vier Fälle, in welchen der Verdacht bestehe, dass Notar A. und Notarin B. an Liegenschaftsvermittlungen beteiligt gewesen seien, welche mit der Ausübung des Notariatsberufs nicht vereinbar seien. Es gilt damit nachfolgend zu prüfen, ob die Notare durch die angezeigten Liegenschaftsvermittlungen gegen das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung und gegen das Ansehen des Notariats gemäss Art. 4 Abs. 3 NG verstossen haben.

3.2 Art. 4 NG legt fest, welche Tätigkeiten mit der Ausübung des Notariatsberufs nicht vereinbar sind. Die in Art. 4 NG aufgezählten Unvereinbarkeitsgründe bezwecken die Sicherstellung der Unabhängigkeit des Notariats, die Erhaltung der wesentlichen Arbeitskraft des Notars für die Ausübung der Notariatstätigkeit sowie die Wahrung des Ansehens des Notariats (vgl. KNB-WOLF/PFAMMATTER, N. 1 ff. zu Art. 4 NG). Gemäss der in Art. 4 Abs. 3 NG enthaltenen Generalklausel darf der Notar keine dauernde oder gelegentliche Tätigkeit ausüben, die mit einer unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung oder mit dem Ansehen des Notariats nicht vereinbar ist. Unvereinbar sind namentlich Spekulationsgeschäfte jeglicher Art sowie die Übernahme von Bürgschaften oder Garantien im Zusammenhang mit der Berufsausübung. Der Notar darf eine solche Tätigkeit auch nicht durch Dritte ausüben lassen.

Für die Beantwortung der Frage, ob die Vermittlung einer Liegenschaft durch die Notare eine unvereinbare Tätigkeit gemäss Art. 4 NG darstellt, ist sodann das Kreisschreiben der JGK an die im Notariatsregister des Kantons Bern eingetragenen Notarinnen und Notare über den Liegenschaftshandel, die Liegenschaftsvermittlung und die Liegenschaftsverwaltung vom 20. Dezember 2012 (nachfolgend: Kreisschreiben) heranzuziehen. Nach der Praxis der Verwaltungsgerichts des Kantons Bern ist das Kreisschreiben als Verwaltungsverordnung trotz mangelnder Gesetzeskraft zu beachten, wenn und soweit seine Anwendung nicht gegen gesetzliche Bestimmungen verstösst und eine einzelfallgerechte Auslegung der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen zulässt bzw. die rechtlichen Vorgaben überzeugend und praktikabel konkretisiert (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 5. November 2014, in: Bernische Verwaltungsrechtspflege [zit. BVR] 2016 S. 147 E. 3.1.2 f.). Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern hat sich bisher in zwei Fällen zur Rechtmässigkeit des Kreisschreibens geäussert. Im Urteil vom 5. November 2014 (vgl. BVR 2016 S. 147 ff.) kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass

Ziffer 3 Bst. e des Kreisschreibens, welcher sich zur Beteiligung an und Mitwirkung in Immobiliengesellschaften äussert, eine einzelfallgerechte und praktikable Konkretisierung von Art. 4 Abs. 3 NG darstellt. Im Urteil vom 8. Dezember 2017 (vgl. BVR 2018 S. 139 ff.) hielt das Verwaltungsgericht sodann fest, dass die Ziffer 3 Bst. c des Kreisschreibens (Liegenschaftsvermittlung gegen Provision) sowie die Ziffer 4 Bst. b des Kreisschreibens (gelegentliche Liegenschaftsvermittlung auf Honorarbasis) ebenfalls als sachgerechte und praktikable Konkretisierungen von Art. 4 Abs. 3 NG zu betrachten sind.

In Anlehnung an Art. 4 Abs. 3 NG, wonach Spekulationsgeschäfte jeglicher Art mit der Berufsausübung unvereinbar sind, hält Ziffer 3 Bst. c des Kreisschreibens explizit fest, dass die Liegenschaftsvermittlung gegen Provision oder gegen eine Entschädigung, die nicht dem gebotenen Zeitaufwand entspricht und/oder auf einen überhöhten Stundenansatz basiert, mit der Ausübung des Notariatsberufs nicht vereinbar ist (vgl. auch den Entscheid 26.11-15.27 der JGK vom 30. September 2016, E. 3.2). In der Lehre und gemäss konstanter Praxis galt bzw. gilt die Liegenschaftsvermittlung gegen Provision seit langem als mit dem Ansehen des Notariats unvereinbar (vgl. KNB-WOLF/PFAMMATTER, N. 16 ff. zu Art. 4 NG; PETER RUF, Notariatsrecht, Langenthal, 1995, Rz. 448). Dabei ist es unerheblich, ob eine solche provisionsabhängige Vermittlung regelmässig oder nur gelegentlich erfolgt; in beiden Fällen ist sie mit der Ausübung des Notariatsberufs unvereinbar. So ist denn auch die Neutralität der Urkundsperson nicht erst dann gefährdet, wenn eine Vielzahl von Immobiliengeschäften getätigt wird; vielmehr trägt auch bereits die Vermittlung einzelner Liegenschaften gegen Provision die Gefahr der Kollision der persönlichen Interessen der Urkundsperson mit denjenigen der Klientschaft (vgl. BVR 2016, S. 147 E. 4.3.3). Nebst einer Provisionsvereinbarung gilt gemäss Praxis der JGK bereits eine Liegenschaftsvermittlung gegen Ausrichtung eines erfolgsabhängigen Honorars – als spekulatives Geschäft – als mit dem Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung und mit dem Ansehen des Notariats nicht vereinbar (vgl. Entscheid 26.11-15.27 der JGK vom 30. September 2016 E. 3.2).

Dagegen erklärt Ziffer 4 Bst. b des Kreisschreibens die gelegentliche Liegenschaftsvermittlung auf Honorarbasis als mit der Ausübung des Notariatsberufs vereinbar. Dabei muss das Vermittlermandat auf Initiative des Auftraggebers hin entstehen. In der Regel besteht ein Zusammenhang mit der haupt- oder nebenberuflichen Tätigkeit des Notars. Das Honorar hat sich nach dem gebotenen Zeitaufwand und einem angemessenen Stundenansatz zu richten. Als Richtwert kann der für die Notare branchenübliche Stundenansatz herangezogen werden.

In Übereinstimmung mit Art. 4 Abs. 3 letzter Satz NG hält Ziffer 3 Bst. g des Kreisschreibens schliesslich fest, dass auch das Ausübenlassen unvereinbarer Tätigkeiten durch Dritte, wie insbesondere Gesellschaften, mit der Ausübung des Notariatsberufs nicht vereinbar ist. Das Ausübenlassen liegt dann vor, wenn der Notar auf einen Dritten Einfluss ausübt und am Geschäft ein Interesse hat.

3.3 Sowohl die Anzahl der Fälle (vier Fälle in zwei Jahren) sowie der Umstand, dass die vier Vermittlungsgeschäfte jeweils in Kombination mit anderen Notariatsgeschäften zustande kamen, lassen darauf schliessen, dass keine gewerbsmässige Liegenschaftsvermittlung vorliegt. Auch die an sich zulässige gelegentliche Liegenschaftsvermittlung muss jedoch in korrekter Form vorgenommen werden. In einem ersten Schritt gilt es daher zu prüfen, ob es sich bei den vier angezeigten Liegenschaftsvermittlungen um unzulässige Liegenschaftsvermittlungen gegen Ausrichtung von Provisionen gemäss Ziffer 3 Bst. c des Kreisschreibens oder um zulässige gelegentliche Liegenschaftsvermittlungen auf Honorarbasis gemäss Ziffer 4 Bst. b des Kreisschreibens handelte. Falls unzulässige Liegenschaftsvermittlungen vorliegen, ist sodann zu prüfen, wem diese Liegenschaftsvermittlungen zuzurechnen sind. Schliesslich muss die Frage beantwortet werden, ob die anschliessende Beurkundung der Kaufverträge über die vermittelten Liegenschaften eine disziplinarische Sanktion zur Folge hat.

3.3.1 Am 2. April 2015 unterbreitete die A. Verwaltungen AG Frau E. eine Offerte für "die Übernahme des Verkaufs" des Grundstücks I.-Grundbuchblatt Nr. 4705-14. In der Folge stimmte Frau E. dem insbesondere als "ausschliesslichen Verkaufsauftrag" bezeichneten Angebot der A. Verwaltungen AG zu. In Bezug auf die Entschädigung trafen die Parteien in Ziffer 1 des Vertrags folgende Vereinbarung:

"Bei einem Vertragsabschluss mit einem Käufer über die genannte Eigentumswohnung wird für den Auftrag, unabhängig von den Bemühungen der Auftragnehmerin, eine einmalige Abschlusspauschale von CHF 19'800.00 (zzgl. Mwst nach am Datum der Rechnungsstellung gültigem Satz) fällig. Bei diesem Betrag handelt es sich um eine pauschalisierte Aufwandentschädigung.

In der Pauschalen sind sämtliche Büroauslagen wie namentlich für das Erstellen der Verkaufsdokumentation, sowie Kopien, Porti, Telefon-, Druck-, Fax- und Autospesen, Büromaterial, etc. inbegriffen."

Nach erfolgreicher Vermittlung des Grundstücks, welches mit Kaufvertrag vom 29. Juni 2015 zu einem Kaufpreis von CHF 515'000.00 an Herrn J. übertragen wurde, stellte die A. Verwaltungen AG Frau E. am 25. Juni 2015 einen Betrag von CHF 21'384.00 (einmalige Abschlusspauschale von CHF 19'800.00 plus Mehrwertsteuer von CHF 1'584.00) für ihre Verkaufsbemühungen in Rechnung.

Massgebend für die Beantwortung der Frage, ob es sich bei der Vermittlung des fraglichen Grundstücks um eine zulässige Liegenschaftsvermittlung auf Honorarbasis im Sinne von Ziffer 4 Bst. b des Kreisschreibens oder um eine unzulässige Liegenschaftsvermittlung gegen Ausrichtung einer Provision gemäss Ziffer 3 Bst. c des Kreisschreibens handelte, sind der Wortlaut des zwischen der A. Verwaltungen AG und von Frau E. vereinbarten Vermittlungsauftrags sowie der Wortlaut der Rechnung der A. Verwaltungen AG vom 25. Juni 2015.

Der Wortlaut der oben zitierten Vertragsbestimmung über die Entschädigung bei einer Vermittlung der Liegenschaft lässt keinen Zweifel daran, dass die A. Verwaltungen AG mit Frau E. ein erfolgsabhängiges Honorar vereinbart hat, was gemäss Praxis der JGK – wie die Vereinbarung einer Provision – mit dem Kreisschreiben und damit mit dem Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung und mit dem Ansehen des Notariats generell nicht vereinbar ist (vgl.

Entscheid 26.11-15.27 der JGK vom 30. September 2016 E. 3.21). Aus dem Wortlaut von Ziffer 1 des Vertrags geht klar hervor, dass Frau E. der A. Verwaltungen AG nur im Fall eines Vertragsabschlusses mit einem Käufer ein Honorar schuldet. Eine Entschädigung auch bei Nichtvermittlung des Grundstücks ist nicht vorgesehen. Die Erfolgsabhängigkeit bildet damit den Kernpunkt der vertraglich vereinbarten Honorarregelung. Daran ändert auch Ziffer 6 des Vermittlungsauftrags nichts, wonach 80% der "Abschlusspauschale" geschuldet sei, "sollte die Eigentümerschaft von einem Kauf Abstand nehmen, obwohl eine verbindliche Verkaufserklärung inkl. Finanzierungsnachweis vorliegt".

Zu berücksichtigen ist sodann, dass die im vorliegenden Fall getroffene Vereinbarung einer "einmaligen Abschlusspauschale", bei welcher es sich um eine "pauschalisierte Aufwandentschädigung" handle, grundsätzlich nie zu einer Bejahung einer (gelegentlichen) Liegenschaftsvermittlung auf Honorarbasis im Sinne von Ziffer 4 Bst. b des Kreisschreibens führen kann, da sich ein Honorar nach dem gebotenen Zeitaufwand gerade nicht aufgrund eines zum voraus bestimmten Betrags ermitteln lassen kann. Mit anderen Worten kommt die (vorgängige) Vereinbarung einer Abschlusspauschale, die unabhängig von den tatsächlich erbrachten Vermittlungsbemühungen festgelegt wird, im Ergebnis der Vereinbarung einer Provision gleich.

Es kann damit festgehalten werden, dass die A. Verwaltungen AG und Frau E. vorliegend ein erfolgsabhängiges Honorar, welches zudem unabhängig von den tatsächlich erbrachten Vermittlungsbemühungen bestimmt wurde, vereinbart hatten. Diese Vereinbarung ist sowohl aufgrund der Erfolgsabhängigkeit als auch aufgrund der fehlenden Abhängigkeit zwischen den zu leistenden Vermittlungsarbeiten und der voraus bestimmten Entschädigung für die (erfolgreiche) Liegenschaftsvermittlung mit dem Kreisschreiben und damit mit dem Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung und mit dem Ansehen des Notariats nicht vereinbar.

Zum gleichen Ergebnis gelangt man nach Durchsicht der Rechnung der A. Verwaltungen AG vom 25. Juni 2015. In dieser Rechnung wurde unter dem Titel "Honorar" folgende Arbeiten aufgeführt: Erstellen der Verkaufsdokumentation, diverse Telefonate und Korrespondenzen mit Kaufinteressenten, diverse Objektbesichtigungen, diverse Telefonate und Korrespondenzen mit der Eigentümerschaft und diverse Besprechungen mit der Eigentümerschaft. Seitens der A. Verwaltungen AG wurde in der Rechnung vom 25. Juni 2015 darauf verzichtet, die für die Arbeiten benötigte Anzahl der Stunden und ein anwendbarer Stundenansatz anzugeben. Dies hat zur Folge, dass der Rechnung vom 25. Juni 2015 unter dem Titel "Honorar" kein konkreter Rechnungsbetrag über die effektiv erbrachten Leistungen entnommen werden kann. Gleich verhält es sich mit der Höhe der Auslagen. Diese wurden zwar umschrieben, jedoch nicht zahlenmässig ausgewiesen. Erst am Schluss der Rechnung vom 25. Juni 2015 hielt die A. Verwaltungen AG unter dem Titel "Honorar und Auslagen" fest, dass eine einmalige Abschlusspauschale von CHF 19'8000.00 sowie zusätzlich Mehrwertsteuern von CHF 1'584.00 und damit ein Betrag von insgesamt CHF 21'384.00 geschuldet sei. Es kann damit festgehalten werden, dass die A. Ver-

waltungen AG einen Betrag in Rechnung gestellt hat, der sich unabhängig von den konkret erbrachten Vermittlungsbemühungen ergibt, da diese nicht im Einzelnen zeitlich ausgewiesen wurden.

3.3.2 Erst im Rahmen der Instruktion des vorliegenden Verfahrens reichten die Notare A. und B. eine undatierte Zusammenstellung der "Arbeitsverrichtung" im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks I.-Grundbuchblatt Nr. 4705-14 ein. Danach habe der Arbeitsaufwand für die Vermittlung der Liegenschaft total 80 Stunden und 35 Minuten betragen, welche mit einem Ansatz von CHF 250.00 pro Stunde respektive mit einem Ansatz von CHF 120.00 pro Stunde multipliziert wurden. Gemäss der Zusammenstellung der Notare habe damit ein Honorar von insgesamt CHF 22'101.50 resultiert (inkl. Auslagen von CHF 535.20 und Mehrwertsteuer von CHF 1'637.15).

Der effektive Arbeitsaufwand ist im vorliegenden Fall gar nicht relevant, da die Maklervereinbarung klar darauf schliessen lässt, dass eine erfolgsabhängige Honorarvereinbarung vorliegt. Eine solche Vereinbarung ist schon generell unzulässig. Der effektive Arbeitsaufwand würde nur dann eine Rolle spielen, wenn an und für sich eine zulässige Honorarvereinbarung vorläge und somit nur noch zu prüfen wäre, ob das in Rechnung gestellte Honorar dem gebotenen Zeitaufwand entspricht. Dies ist vorliegend jedoch gerade nicht der Fall. Ohnehin wäre der Beweiswert dieser undatierten Zusammenstellung für den Nachweis der tatsächlich erbrachten Vermittlungstätigkeiten jedoch fraglich, da gemäss Anzeige der Revko VbN vom 29. März 2017 im Zeitpunkt der Bürorevision am 1. Dezember 2016 keine detaillierte Leistungserfassung für die Verkaufsbemühungen vorlag. Demnach besteht die Möglichkeit, dass die undatierte Zusammenstellung erst nachträglich zwecks (vergeblicher) Herleitung eines gebotenen Zeitaufwands erstellt wurde. Der Arbeitsaufwand wird teilweise nur monatsweise erfasst (z.B.: „Juli-September: Aufschaltung Inserat, Beantwortung Email-Anfragen, Diverse Telefonate, Organisation Besichtigungstermine“). Aus der Aufwandzusammenstellung geht zudem nicht hervor, wer welche Arbeiten geleistet hat. Da die beiden Notare gemäss ihren eigenen Ausführungen in der A. Verwaltungen AG nicht operativ tätig sind, erscheint ein durchgehender Honoraransatz von CHF 250.00 pro Stunde als hoch. Es ist kaum anzunehmen, dass sämtliche Arbeiten durch (juristisch) geschultes Fachpersonal vorgenommen wurden. Gestützt auf die erst im Rahmen der Instruktion des vorliegenden Verfahrens eingereichte Stundenzusammenstellung kann daher nicht darauf geschlossen werden, dass das Honorar anhand des Zeitaufwands errechnet wurde. Zwar mag die Zusammenstellung belegen können, dass die A. Verwaltungen AG einen nicht unbedeutenden Arbeitsaufwand hatte. Entscheidend ist jedoch allein, dass aufgrund der gesamten Aktenlage von ausgerichteten Honoraren ausgegangen werden muss, die nicht anhand des gebotenen Arbeitsaufwands errechnet wurden (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 8. Dezember 2017, BVR 2018, S. 139 ff. E. 4.4.4 f.).

Zusammenfassend steht somit fest, dass der zwischen Frau E. und der A. Verwaltungen AG abgeschlossene Vermittlungsauftrag mit dem Notariatsberuf, dem Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung und mit dem Ansehen des Notariats nicht vereinbar ist.

3.3.3 Am 9. Juni 2015 bzw. am 13. November 2015 unterbreitete die A. Verwaltungen AG der Erbgemeinschaft der Frau F. sel. respektive Herrn und Frau D. je eine Offerte für die "Übernahme des Verkaufs" des Grundstücks B. 4 (K./S.) Grundbuchblatt Nr. 3768-84 bzw. des Grundstücks B. 4 (K./S.) Grundbuchblatt Nr. 3779-10. Der in der Folge in beiden Fällen abgeschlossene Vermittlungsauftrag wies den gleichen Inhalt auf wie im Fall von Frau E. (vgl. Ziff. 3.3.1 hievor). Die A. Verwaltungen AG stellte der Erbgemeinschaft der Frau F. am 5. November 2015 einen Betrag von CHF 20'196.00 (einmalige Abschlusspauschale von CHF 18'700.00 plus Mehrwertsteuer von CHF 1'496.00) in Rechnung. Herrn D. wurde seitens der A. Verwaltungen AG am 13. Juli 2016 ebenfalls ein Betrag von CHF 20'196.00 (einmalige Abschlusspauschale von CHF 18'700.00 plus Mehrwertsteuer von CHF 1'496.00) für die Vermittlungsbemühungen in Rechnung gestellt. Die Rechnungen der A. Verwaltungen AG waren dabei gleich formuliert wie im Fall von Frau E.

Mit Verweis auf die Ausführungen in Ziff. 3.3.1 f. im Fall von Frau E. kommt die JGK auch in den Fällen der Erbgemeinschaft der Frau F. sel. und von Herrn D. zum Schluss, dass eine unvereinbare Liegenschaftsvermittlung vorlag, da die Entschädigungsvereinbarung erfolgsabhängig war und unabhängig von den konkret geleisteten Vermittlungsarbeiten festgelegt wurde. Die von den Notaren eingereichten undatierten Zusammenstellungen der "Arbeitsverrichtungen" im Zusammenhang mit den Liegenschaftsvermittlungen vermögen an diesem Ergebnis nichts zu ändern.

3.3.4 Bereits am 10. Oktober 2014 schloss die A. Verwaltungen AG mit der Erbgemeinschaft des Herrn C. sel. einen "Verkaufsauftrag" betreffend das Grundstück B. 3 (M./W.) Grundbuchblatt Nr. 690 ab. Darin wurde insbesondere vereinbart, dass für den Fall des Zustandekommens eines Kaufvertrags um das genannte Grundstück eine einmalige Abschlusspauschale von 1.95% des für die Liegenschaft beurkundeten Kaufpreises (zuzüglich Mehrwertsteuer) geschuldet ist. In der Folge kam es jedoch nicht zur Handänderung des Grundstücks, weshalb seitens der A. Verwaltungen AG keine kaufpreisabhängige Entschädigung für ihre Vermittlungsbemühungen in Rechnung gestellt wurde.

Die generelle Unzulässigkeit dieser Form der Liegenschaftsvermittlung liegt auf der Hand. Ein vom erzielten Kaufpreis abhängiges Honorar ist nichts anderes als eine unzulässige Provision.

3.4 Zusammenfassend steht somit fest, dass die A. Verwaltungen AG in vier Fällen mit dem Notariatsberuf unvereinbare Liegenschaftsvermittlungen vorgenommen hat. In einem nächsten Schritt ist zu prüfen, inwiefern diese unvereinbaren Liegenschaftsvermittlungen Notar A. und / oder Notarin B. zuzurechnen sind.

Wie in Ziffer 3.2 hievor bereits erwähnt, hält Ziffer 3 Bst. g des Kreisschreibens – in Übereinstimmung mit Art. 4 Abs. 3 letzter Satz NG – fest, dass auch das Ausübenlassen unvereinbarer

Tätigkeiten durch Dritte, wie insbesondere Gesellschaften, mit der Ausübung des Notariatsberufs nicht vereinbar ist. Das Ausübenlassen liegt dann vor, wenn der Notar auf einen Dritten Einfluss ausübt und am Geschäft ein Interesse hat.

Gemäss den vorliegenden Akten sowie den Akten im Administrativverfahren der JGK 25.60-15.89 betreffend die Notare A. und B. ist davon auszugehen, dass Notar A. Mehrheitsaktionär der A. Verwaltungen AG ist. Dagegen verfügt Notarin B. lediglich über eine Aktie der A. Verwaltungen AG. Infolgedessen übt Notar A. als beherrschender Aktionär auf die AG Einfluss aus und er hat an ihren Geschäften ein Interesse. Es spielt keine Rolle, dass offenbar die operative Verantwortung bei seinem Sohn G. liegt. Entscheidend ist einzig, dass Notar A. wegen seiner Mehrheitsbeteiligung am Aktienkapital die AG beherrscht und Einfluss nehmen könnte. Seitens Notar A. liegt somit ein Ausübenlassen durch Dritte bzw. durch die A. Verwaltungen AG im Sinne von Ziffer 3 Bst. g des Kreisschreibens vor. Die Handlungen der A. Verwaltungen AG sind Notar A. notariatsrechtlich somit direkt zuzurechnen. Demnach kann festgestellt werden, dass Notar A. mit der Ausübung des Notariatsberufs nicht vereinbare Liegenschaftsvermittlungen durch die A. Verwaltungen AG ausüben liess. Dadurch hat Notar A. gegen das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung und gegen das Ansehen des Notariats gemäss Art. 4 Abs. 3 NG verstossen.

3.5 Demgegenüber hat Notarin B. nicht gegen Ziffer 3 Bst. g des Kreisschreibens verstossen. Sie besitzt nur eine Aktie der A. Verwaltungen AG und hat in dieser keine Organstellung. Angesichts der fachlichen Unabhängigkeit des Bruders G. kann davon ausgegangen werden, dass Notarin B. keinen Einfluss auf die A. Verwaltungen AG hatte. Sie hat jedoch in den Fällen von Frau E., der Erbengemeinschaft der Frau F. sel. und von Herrn D. nach erfolgreicher Vermittlung durch die A. Verwaltungen AG die daraus resultierenden Kaufverträge verkündet. Zwar können die unzulässigen Liegenschaftsvermittlungen der A. Verwaltungen AG Notarin B. nicht direkt zugerechnet werden. Es ist jedoch zu prüfen, ob Notarin B. mit der Verkündung der vorgängig erwähnten Kaufverträge in anderer Weise Berufspflichten verletzt hat.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern hatte nämlich in seinem Urteil vom 8. Dezember 2017 (vgl. BVR 2018 S. 139 ff. E. 5.2.3) zu prüfen, ob ein Notar seine Berufspflicht verletzt hat, weil er in einem Fall eine Liegenschaft gegen eine kaufpreisabhängige Provision durch eine Gesellschaft vermitteln liess und anschliessend den Kaufvertrag selber beurkundete. Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern kam dabei insbesondere zum Schluss, dass Notare, die eine Gesellschaft Liegenschaften gegen Provision vermitteln lassen, in solchen Fällen bei der anschliessenden Beurkundung nicht mehr als unparteiisch betrachtet werden können. Vermittelt ein Notar eine Liegenschaft gegen Provision und beurkundet er anschliessend noch den Kaufvertrag, liege darin nicht nur ein Verstoss gegen die Unvereinbarkeitsvorschriften gemäss Art. 4 NG, sondern werde überdies die Interessenwahrungspflicht gemäss Art. 37 NG gegenüber den Beteiligten verletzt. Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern stellte im bereits erwähnten Urteil an anderer Stelle fest (vgl. BVR 2018 S. 139 ff. E. 3.2), dass das Ansehen des Notariats nicht nur beeinträchtigt werde, wenn die Urkundsperson in einem konkreten Fall von einem offensichtlichen

Interessenkonflikt betroffen sei. Vielmehr reiche es aus, dass sie eine Nebenerwerbstätigkeit ausübe, mit der eine Möglichkeit von Interessenkonflikten verbunden sei; es verhalte sich insofern ähnlich wie mit den Ausstandspflichten, denen andere Amtsträger unterstehen und die gemeinhin schon dann greifen, wenn ein objektiver Anschein von Befangenheit bestehe.

Im Gegensatz zu dem vom Verwaltungsgericht des Kantons Bern am 8. Dezember 2017 beurteilten Fall, wurden die unzulässigen Liegenschaftsvermittlungen hier nicht von der verurkundenden Notarin vorgenommen. Dennoch stellt sich die Frage, ob Notarin B. aufgrund ihrer familiären und beruflichen Nähe zu ihrem Vater im konkreten Verurkundungsgeschäft noch als unparteilich angesehen werden kann (vgl. zur Unparteilichkeitspflicht als Teilgehalt der Interessenwahrungspflicht: KNB-PFAMMATTER, N 10 ff. zu Art. 37 NG). Wie bereits vorgängig erwähnten, müssen die Liegenschaftsvermittlungen der A. Verwaltungen AG direkt Notar A. zugerechnet werden. Im vorliegenden Fall liegt somit bei Notarin B. insofern ein objektiver Anschein von Befangenheit im Zusammenhang mit der öffentlichen Beurkundung der vorgängig erwähnten Kaufverträge vor, weil ihr Vater ein wirtschaftliches Sonderinteresse an der Verurkundung der vermittelten Verträge hatte. Wäre es nicht zum Abschluss der erwähnten Verträge gekommen, wären zumindest grosse Teile der Vermittlungshonorare nicht geschuldet gewesen. Es spielt keine Rolle, ob sich Notarin B. in den konkreten Verurkundungen unparteilich verhalten hat. In Berücksichtigung der oben zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern reicht bereits die Möglichkeit eines Interessenkonflikts aus, um die öffentliche Beurkundung der erwähnten Kaufverträge durch Notarin B. als mit dem Ansehen des Notariats nicht vereinbar erscheinen zu lassen. Zwar kann nicht jedes Sonderinteresse einer beliebigen Drittperson zum Anschein eines Interessenkonflikts bei einer Urkundsperson führen. Das Verwaltungsgericht hat jedoch wohl nicht zufällig auf die Ausstandspflichten von Amtsträgern verwiesen. Zur Abgrenzung der rechtlichen Relevanz bei Sonderinteressen von Drittpersonen können somit die notariatsrechtlichen Ausstandspflichten analog herangezogen werden. Dies gilt zumindest für Art. 32 Abs. 1 Bst. b NG, wonach eine Notarin von der Verurkundung ausgeschlossen ist, wenn eine Person aus dem Kreis der Verwandten in gerader Linie (Eltern, Kinder) beteiligt ist.

Die JGK kommt daher zum Schluss, dass Notarin B. die Interessenwahrungspflicht (Teilgehalt der Unparteilichkeitspflicht) verletzt hat.

4.

4.1 Verletzt der Notar vorsätzlich oder fahrlässig Berufspflichten oder verstösst er gegen die Bestimmungen des Notariatsgesetzes und seiner Ausführungserlasse, das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung oder gegen das Ansehen des Notariats, wird er unabhängig von der vermögens- und strafrechtlichen Verantwortlichkeit disziplinarisch bestraft (Art. 45 Abs. 1 NG). In leichten Fällen kann von einer Bestrafung abgesehen werden, wenn anzunehmen ist, dass der Notar den Beruf künftig einwandfrei ausüben werde (Art. 45 Abs. 2 NG).

4.1.1 Wie in Ziffer 3.3 f. hievor ausgeführt, hat Notar A. vorliegend insofern das Gebot der unabhängigen und einwandfreien Berufsausübung und das Ansehen des Notariats verletzt, als er durch die A. Verwaltungen AG Grundstücke einerseits unabhängig von den tatsächlich erbrachten Vermittlungsbemühungen gegen Ausrichtung einer einmaligen Vermittlungspauschale und andererseits erfolgsabhängig vermitteln liess. Von einem leichten Fall im Sinne von Art. 45 Abs. 2 NG kann sowohl aufgrund der Höhe des erzielten Honorars als auch angesichts des Umstandes, dass die Berücksichtigung bzw. Einhaltung der Unvereinbarkeitsgründe gemäss Art. 4 NG eine der zentralen Pflichten im Rahmen der haupt- und nebenberuflichen Tätigkeit eines Notars darstellt, nicht ausgegangen werden. Notar A. ist deshalb mit einer disziplinarischen Sanktion zu belegen.

4.1.2 Wie in Ziffer 3.5 hievor ausgeführt, hat Notarin B. insofern Berufspflichten verletzt, als sie trotz bestehendem Interessenkonflikt Kaufverträge öffentlich beurkundet hat. Notarin B. ist deshalb ebenfalls mit einer disziplinarischen Sanktion zu belegen.

4.2 Art. 47 Abs. 1 NG sieht als Disziplinar massnahmen den Verweis, eine Busse von bis zu CHF 20'000.00, die Suspendierung des Eintrages im Notariatsregister für die Dauer von einem Monat bis zu zwei Jahren und die Löschung des Eintrages im Notariatsregister vor.

Dieser Massnahmenkatalog ist einerseits abschliessend, andererseits nach der Schwere der Sanktion in aufsteigender Reihenfolge gegliedert. Bei der Festsetzung der konkreten Massnahme ist stets das Prinzip der Verhältnismässigkeit zu beachten (vgl. zum Ganzen auch KNB-GLATTHARD, N. 1 ff. zu Art. 47 NG, mit weiteren Hinweisen). Das alte Notariatsgesetz des Kantons Bern vom 28. August 1980, welches bis am 30. Juni 2006 in Kraft war, sah explizit vor, dass die Disziplinarstrafe nach dem Verschulden des Notars bestimmt werde, unter Berücksichtigung seiner Beweggründe und der gefährdeten oder verletzten Interessen sowie nach der Art und Weise der bisherigen Berufsausübung (Art. 43 aNG). Zwar fehlt im neuen Notariatsgesetz ein expliziter Hinweis auf die Bemessung. Der Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat betreffend das Notariatsgesetz vom 16. März 2005 (zit.: Vortrag NG) hält jedoch im Bereich des Disziplinarwesens ausdrücklich fest, dass die bisherigen Regelungen zur disziplinarischen Verantwortlichkeit ohne materielle Änderungen ins neue Recht übernommen wurden (vgl. Vortrag NG Ziff. 3.30, S. 12). Das Abstellen auf das konkrete Verschulden unter Berücksichtigung der Beweggründe, der tangierten Interessen sowie der bisherigen Berufsausübung ergibt sich letztlich auch aus der Anwendung des Verhältnismässigkeitsprinzips und ist daher in der Lehre unbestritten (vgl. dazu KNB-GLATTHARD, N. 35 zu Art. 45 NG, mit Verweis auf die altrechtliche Rechtsprechung; vgl. u.v. auch Entscheid der JGK 26.11-13.9 vom 9. September 2014, E. 5.2).

Reicht eine mahnende Strafe aus, um zu bewirken, dass ein fehlbarer Notar seinen Beruf inskünftig wieder einwandfrei ausüben wird, so darf folglich nicht über einen Verweis oder eine Busse hinausgegangen werden (vgl. hierzu auch KNB-GLATTHARD, N. 6 und 36 zu Art. 45 NG sowie N. 4 zu Art. 47 NG, mit weitergehenden Hinweisen auf die einschlägige Rechtsprechung).

4.3

4.3.1 Die JGK würdigt das Verschulden von Notar A. als schwer. Die Liegenschaftsvermittlung gegen Ausrichtung einer Provision, einer einmaligen Vermittlungspauschale (unabhängig von den tatsächlich erbrachten Vermittlungsbemühungen) oder eines erfolgsabhängigen Honorars stellt einen der Hauptfälle der Unvereinbarkeit mit der Ausübung des Notariatsberufs im Sinne von Art. 4 NG dar. Das Verbot einer solchen Liegenschaftsvermittlung bildet einen Grundpfeiler der Wahrung der Unabhängigkeit des Notars. Eine Missachtung dieses zentralen Unvereinbarkeitsgrunds ist daher mit einer Busse am obersten Strafraumen zu ahnden.

Die A. Verwaltungen AG hat durch die Vermittlung der Grundstücke eine unabhängig von den tatsächlich erbrachten Vermittlungsbemühungen festgelegte Vermittlungspauschale bzw. ein erfolgsabhängiges Honorar von rund CHF 57'000.00 erzielt, welches Notar A. aufgrund seiner Mehrheitsbeteiligung an der AG wirtschaftlich zuzurechnen ist. In einem ergangenen Entscheid der JGK im Zusammenhang mit unzulässigen Liegenschaftsvermittlungen wurde bei einer erwirtschafteten Provision von rund CHF 73'000.00 eine Busse von CHF 15'000.00 ausgesprochen (vgl. Entscheid 26.11-15.27 der JGK vom 30. September 2016). In einem anderen Entscheid der JGK betreffend unzulässiger Liegenschaftsvermittlung, welcher vom Verwaltungsgericht des Kantons Bern mit Urteil vom 8. Dezember 2017 (vgl. BVR 2018 S. 139 ff.) bestätigt wurde, auferlegte die JGK dem fehlbaren Notar eine Busse von CHF 15'000.00 bei einer erzielten Provision von CHF 90'000.00 (vgl. Entscheid 26.11 - 13.94 der JGK vom 20. September 2016). In diesem Fall wurde jedoch die lange Verfahrensdauer strafmindernd berücksichtigt. Der vorliegende Fall ist mit den früheren Entscheiden vergleichbar, so dass vorliegend eine Busse in der Höhe von CHF 15'000.00 als angemessen qualifiziert wird.

4.3.2 Die JGK würdigt das Verschulden von Notarin B. als mittelschwer. Indem die Notarin trotz bestehendem Interessenkonflikt die Kaufverträge über die von der A. Verwaltungen AG vermittelten Kaufverträge öffentlich beurkundet hat, hat sie in massgeblicher Weise gegen die Unvereinbarkeitsregeln gemäss Art. 4 NG und die Interessenwahrungspflicht verstossen. Dabei zählt die Einhaltung dieser Unvereinbarkeitsregeln zu den zentralen Pflichten der Notarinnen und Notare, was im Rahmen der Strafzumessung entsprechend zu gewichten ist. Demgegenüber ist zugunsten der Notarin festzuhalten, dass ihre bisherige Berufsausübung zu keinen Beanstandungen geführt hat. Aufgrund dieser Umstände erscheint vorliegend eine Busse in der Höhe von CHF 7'500.00 als angemessen.

5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die auf CHF 700.00 bestimmten Kosten nach den Grundsätzen von Art. 107 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 8 der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 (Gebührenverordnung [GebV; BSG 154.21]) Notar A. und Notarin B. je hälftig zur Bezahlung auferlegt.

Demnach wird erkannt:

1. Notar A. wird zu einer **Busse** von **CHF 15'000.00** verurteilt.
2. Notarin B. wird zu einer **Busse** von **CHF 7'500.00** verurteilt.
3. Die **Verfahrenskosten**, bestimmt auf **CHF 700.00**, werden Notar A. und Notarin B. je hälftig zur Bezahlung auferlegt.
4. Diese Verfügung ist wie folgt zu eröffnen:
 - A und Partner Notare, Notar A., (mit eingeschriebenem Brief)
 - A und Partner Notare, Notarin B., (mit eingeschriebenem Brief)
 - der Revisionskommission des Verbands bernischer Notare, (mit A-Post)
 - Steuerverwaltung des Kantons Bern, Geschäftsbereich Recht und Koordination, Postfach, 3001 Bern

Die Justiz-, Gemeinde-
und Kirchendirektorin

Evi Allemann
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Die Beschwerde ist mindestens im Doppel einzureichen und muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen.